

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

Het plangebied Rompertweg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch, ten noordoosten van de kern Rosmalen nabij de Groote Wielen. De initiatiefnemer is van plan om de intensieve veehouderij op dit perceel te beëindigen en voort te zetten als regulier bedrijf met een bedrijfsverzamelgebouw (max. cat. 2).

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat' heeft de raad een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'. Voorliggend initiatief past volledig binnen de wijzigingsregels (als ook binnen de uitgangspunten van het VAB-beleidskader).

In het plan worden de overtollige voormalige agrarische opstallen gesloopt. Eén van de voormalige varkensstallen wordt verbouwd tot bedrijfsverzamelgebouw (max. cat. 2 bedrijven) en gebouw 7 wordt gebruikt ten behoeve van statische opslag. De bedrijfswoning blijft behouden. Expliciet onderdeel van het plan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In overleg met de gemeente is voor onderhavig plan een landschappelijke inpassing opgesteld. Door de sloop van een deel van de bebouwing wordt een compacte opzet gerealiseerd aan de hand van een groene landschappelijke inpassing.

Op het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ontvangen. Reclamant heeft zorgen over de toename van verkeer en de milieuhinder voor de omgeving door dit plan. Dit is volgens haar te weinig beperkt en bovendien onduidelijk.

In voorliggend wijzigingsplan is in de planregels geborgd dat er maximaal 1.000 m² BVO aan bedrijvigheid is toegestaan in milieucategorie 1-2. Daarmee is de omvang van de bedrijvigheid beperkt. Hindercategorie 2 staat voor bedrijven in een lichte tot matige vorm die een beperkte milieubelasting en hinder met zich meebrengen. De bijbehorende maximale hinderafstand tot woningen is 30 meter. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

Er is een beperkte toename van het aantal lichte motorvoertuigen (autoverkeer en bestelbusjes) te verwachten is, maar dat tegelijkertijd er een significante afname van het vrachtverkeer zal zijn (door het verdwijnen van de intensieve veehouderij). De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige toename van het (lichte) motorvoertuigenverkeer vlot en veilig te verwerken. De gevreesde verkeershinder is niet aan de orde.

De zienswijze is daarmee ongegrond. Wel hebben wij twee kleine aanpassingen doorgevoerd in het wijzigingsplan, om zo nog meer de zorgen van reclamant weg te kunnen nemen. Dit betreft het expliciet uitsluiten van buitenopslag en het toestaan van soortgelijke bedrijven als opgenomen in de bedrijvenlijst via een binnenplanse afwijking – in plaats van direct toe te staan.

3) Besluit:

1. Het college verklaart de zienswijze van reclamant ongegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen'
2. Het college stelt het wijzigingsplan 'Rompertweg 7, Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002392-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen wijzigingsplan 'Rompertweg 7, Rosmalen'. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002392-1401.dgn.

Steller : Helming

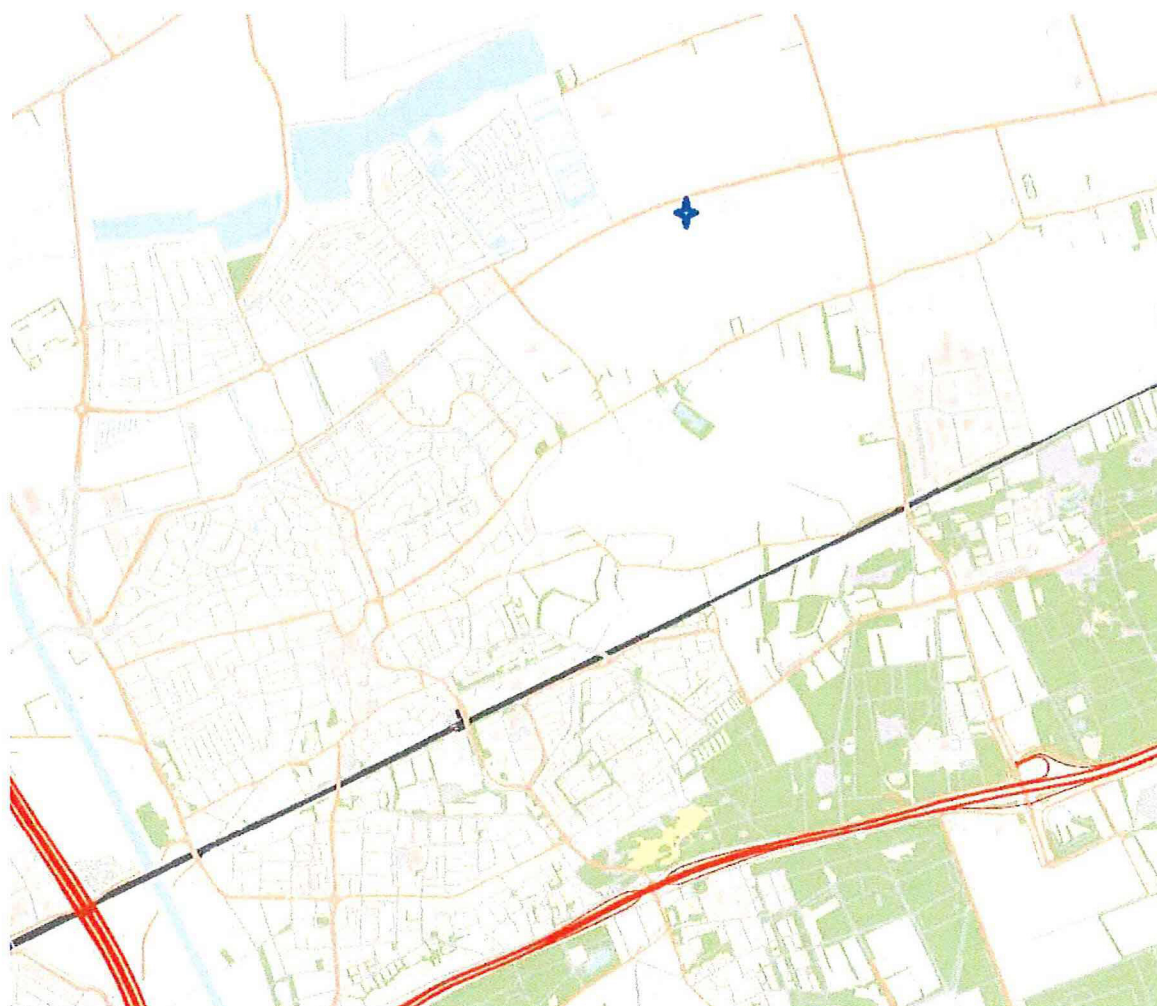
Tel. : 6155392

E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert op het adres Rompertweg 7 te Rosmalen een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. De initiatiefnemer is van plan om de intensieve veehouderij te beëindigen en voort te zetten als regulier bedrijf met een bedrijfsverzamelgebouw (maximaal milieucategorie 2) en een gebouw ten behoeve van statische opslag. Daartoe is bij de gemeente verzocht om een wijziging van het bestemmingsplan.



Figuur 1: ligging bedrijfsperceel Rompertweg 7, Rosmalen

Besluitengeschiedenis

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat' (vastgesteld 25 juni 2013, regnr. 162861) heeft de raad voor het perceel Rompertweg 7 in Rosmalen een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' (o.a. om te wijzigen naar Wonen, Recreatie en Bedrijf). Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'.

In aanvulling hierop, heeft de raad op 12 juli 2016 het 'Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties' vastgesteld (regnr. 5803767).

Het beleidskader dient voor het beoordelen van verzoeken voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het aantal verzoeken hiervoor zal naar verwachting de komende jaren toenemen, omdat er meer agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. In het beleidskader staan de aspecten waaraan wordt getoetst. Centraal in de afweging staat de 'per saldo kwaliteitsverbetering'; een nieuwe functie is mogelijk mits voldoende kwaliteitswinst wordt geleverd in de vorm van onder andere de sloop van opstallen, het inleveren van een milieuvergunning, een goede landschappelijke inpassing en bijvoorbeeld bijzondere aandacht voor architectuur.

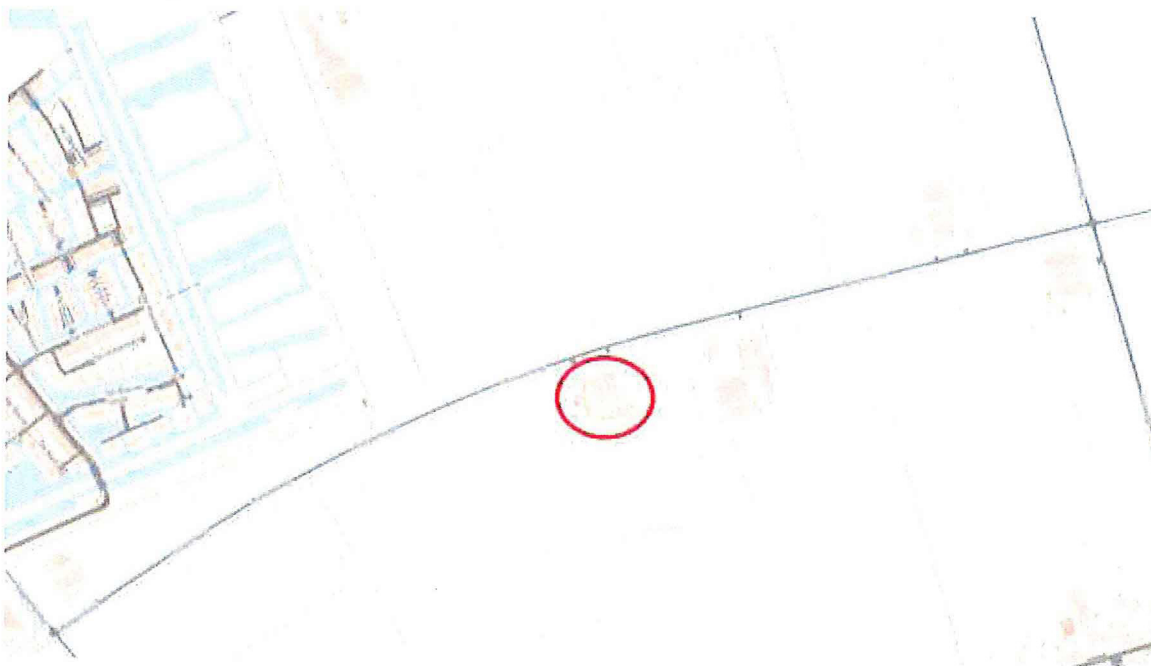
Voorliggend initiatief past volledig in de uitgangspunten van dit beleidskader.

Op 27 maart 2018 hebben wij ingestemd met het ter inzageleggen van het ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen (regnr. 7792350).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch, ten noorden van de kern Rosmalen (zie figuur 1). De locatie ligt vrij in het buitengebied, de nieuwbouwwijk De Groote Wielen wordt op korte afstand van het plangebied tot ontwikkeling gebracht (zie figuur 2). Het bedrijfsperceel grenst aan de noordzijde aan de Rompertweg (met aan de overzijde agrarisch gebied in de vorm van landbouwgrond). Aan alle overige zijden grenst het plangebied direct aan agrarisch gebied in de vorm van landbouwgrond.



Figuur 2: ligging in het buitengebied nabij nieuwbouwwijk De Groote Wielen



Figuur 3: plangebied Rompertweg 7

Huidige situatie en planbeschrijving

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bedrijfsperceel. Het bedrijfsperceel biedt plaats aan een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. Daarnaast worden hobbymatig paarden gehouden. Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt 5.270 m² (0,53 hectare) en biedt plaats aan vijf gebouwen waarvan één bedrijfswoning en vier bedrijfsgebouwen.

Planbeschrijving

De initiatiefnemer is van plan de intensieve veehouderij definitief te beëindigen. De bestemming intensieve veehouderij wordt verwijderd, de ammoniakrechten worden ingeleverd en een gedeelte van de stallen wordt gesloopt. Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.5.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat') om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Eén van de voormalige varkensstallen wordt verbouwd tot bedrijfsverzamelgebouw (max. cat. 2 bedrijven) en gebouw 7 wordt gebruikt ten behoeve van statische opslag. De bedrijfswoning blijft behouden.

Van belang is dat kwaliteitsverbetering optreedt, de belevingswaarde wordt verhoogd en het zicht wordt verbeterd. In overleg met de gemeente is voor onderhavig plan een landschappelijke inpassing opgesteld, conform de uitgangspunten van de regionale Landschapsinvesteringsregeling. Door de sloop van een deel van de bebouwing wordt een compacte opzet gerealiseerd en ruimte gecreëerd om het perceel een kwaliteitsimpuls te geven. De bedrijfsgebouwen worden verzacht door korte knotwilgenrijtjes en een laan bestaande uit Zwarte elzen. Een notenboom verkleint de grote wei aan de wegzijde. In onderstaande figuren zijn weergegeven de te slopen overtollijke opstallen en de toekomstige situatie waarin de landschappelijke inpassing is gevisualiseerd.

Beleidsaspecten

Deze ontwikkeling past binnen de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Het plan is een uitvoering van de wijzigingsregels uit het moederplan Buitengebied noord en Kloosterstraat. Deze regels zijn reeds in overeenstemming met de provinciale regels. Om te kunnen voldoen aan de eisen omtrent landschapsversterking wordt het bedrijfsperceel geheel landschappelijk ingepast. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bedrijfsperceel, overtollige bebouwing wordt gesloopt en het bedrijfsperceel wordt verkleind tot 0,5 hectare. Het voort te zetten bedrijf behoort maximaal tot milieucategorie 2. Het bedrijf betreft geen kantoor met baliefunctie. Kortom, het plan wordt conform de provinciale Verordening Ruimte gerealiseerd.

Zoals eerder aangegeven, voldoet het initiatief ook volledig aan het in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het beleidskader dient voor het beoordelen van verzoeken voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Een nieuwe functie is mogelijk mits voldoende kwaliteitswinst wordt geleverd in de vorm van onder andere de sloop van opstallen, het inleveren van een milieuvergunning, een goede landschappelijke inpassing en bijvoorbeeld bijzondere aandacht voor architectuur. Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten.

Milieu, water, flora en fauna

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden.

Als gevolg van onderhavig verzoek wordt een intensieve veehouderij beëindigd. De bijbehorende milieucontouren worden hiermee opgeheven. Hiervoor in de plaats komen functies zonder noemenswaardige milieucontouren. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het dichtstbijzijnde gevoelig object betreft de woning aan de Rompertweg 9 op een afstand van ruim 120 meter vanaf de grens van het bouwvlak. De richtafstanden vanuit milieuaspecten worden niet overschreden. Bovendien vinden alle ontwikkelingen op een grotere afstand plaats. Er is derhalve sprake van een verbetering van de milieuhygiënische situatie, en een goede ruimtelijke ordening.

6) Financiële paragraaf

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via leges.

7) Communicatie / burgerparagraaf

Inspiraakfase

Voor dit plan was geen voorontwerp opgesteld, omdat de beoogde wijziging in het verleden al ter visie had gelegen:

- Het plan is ingekaderd via de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan. Op dit plan is destijds inspraak gevoerd.
- Het initiatief voldoet volledig aan de voorwaarden zoals geformuleerd in het Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties (2016). Op dit beleidskader is ook inspraak gevoerd.
- Er was door de initiatiefnemer reeds overleg gepleegd met de bewoners van het directe buurperceel. Van deze eigenaar is een schriftelijk akkoord gekomen. Het vervolgens dichtstbijzijnde bebouwde perceel is 450 meter van dit plan verwijderd. De impact op de directe omgeving is dus miniem.

Zienswijze

Omwonenden of andere belanghebbenden konden in het kader van het ontwerp wijzigingsplan nog steeds een zienswijze indienen. Zij zijn daartoe met huis-aan-huis brieven op de hoogte van gesteld. Het ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen heeft met ingang van 3 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Er is gedurende de termijn één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen is een samenvatting van de zienswijze opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijze.

Reclamant heeft zorgen over de toename van verkeers – en milieuhinder, als gevolg van dit wijzigingsplan. Wij hebben de bezwaren van reclamant zorgvuldig beschouwd en afgewogen.

Verkeershinder

Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is van wat voor aard de te verwachten verkeersbewegingen zijn en welke aantallen dit betreft in combinatie met al bestaande verkeersdruk in de omgeving. Ook vreest zij dat als de bedrijfsbestemming eenmaal verleend is en de activiteiten dan een grote verkeersdruk opleveren, dat daar in de toekomst niets meer tegen te doen is.

In de zienswijzennota is beschreven dat door het plan een beperkte toename van het aantal lichte motorvoertuigen (autoverkeer en bestelbusjes) te verwachten is, maar dat tegelijkertijd er een significante afname van het vrachtverkeer zal zijn (door het verdwijnen van de intensieve veehouderij). De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige toename van het (lichte) motorvoertuigenverkeer vlot en veilig te verwerken. De gevreesde verkeershinder is dus niet aan de orde.

Om toch nog meer de zorgen weg te kunnen nemen, is in het plan een aanpassing gedaan om meer rechtszekerheid te bieden. In het ontwerp wijzigingsplan waren ook bedrijven toegestaan die niet per se genoemd werden in de lijst van bedrijven bij het plan, mits deze in aard en omvang vergelijkbaar zijn. De wijziging betreft de aanpassing dat bedrijven die niet in de lijst genoemd worden, niet meer rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, maar uitsluitend via een binnenplanse afwijking.

Milieuhinder

Daarnaast maakt reclamant zich zorgen over de mogelijke milieuhinder voor de omgeving tengevolge van dit plan. Categorie 2 bedrijven kunnen volgens reclamant een substantiële milieubelasting met zich meebrengen. De bedrijfsactiviteit op de locatie kan in omvang toenemen en in de aard (binnen milieucategorie 2) wijzigen. Niet valt uit te sluiten dat hierdoor toch meer hinder voor de omgeving zou kunnen ontstaan, aldus reclamant.

In de beantwoording ingegaan op de zorgen over de milieuhinder. In voorliggend wijzigingsplan is in de planregels geborgd dat er maximaal 1.000 m² BVO aan bedrijvigheid is toegestaan in milieucategorie 1-2. Daarmee is de omvang van de bedrijvigheid beperkt. Daarnaast staat hindercategorie 2 voor bedrijven die een beperkte milieubelasting en hinder met zich meebrengen. De bijbehorende maximale hinderafstand tot woningen is 30 meter. Aan de hinderafstand van 30 meter van het bedrijf tot woningen wordt ter plaatse van de Rompertweg 7 ruimschoots voldaan. De eerste woning bevindt zich namelijk op een afstand van meer dan 100 meter, zodat onacceptabele hinder niet te verwachten is. Overigens zijn in bepaalde gevallen categorie 2 bedrijven zelfs ook toelaatbaar nabij, tegen of zelfs in woonwijken.

Reclamant wijst ook op het feit dat er voldoende ruimte voor buitenopslag is op het perceel. Wij hebben voor de duidelijkheid in het plan verhelderd dat alle buitenopslag uitgesloten is.

Handhaving

Reclamant vraagt zich af of zij kan rekenen op adequate handhaving wanneer daar aanleiding toe is? Zij draagt hierbij voorbeelden aan van gevallen in de buurt waarin niet opgetreden is door de gemeente.

Er is inderdaad een aanleiding nodig voor handhaving. Indien handhaving door belanghebbenden is gewenst, dan kan hiervoor een handhavingsverzoek worden gedaan. Bij een handhavingsverzoek dienen wij binnen 8 weken een besluit te nemen. Hierbij wordt vastgesteld of er een overtreding is, en of er een reden is tot legalisatie of juist handhaving.

Conclusie

De zienswijze is gelet op bovenstaande ongegrond, en heeft geleid tot twee beperkte planaanpassingen.

Vervolgprocedure

Nadat het wijzigingsplan door het college is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van het college gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich tijdig met zienswijzen tot het college hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot het college te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door het college in het ontwerp zijn aangebracht.

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen;
2. Verbeelding Rompertweg 7, Rosmalen;
3. Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen;
4. Lijst van wijzigingen wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen.

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 3 juli 2018;

gelezen het voorstel met reg.nr. 8080685;

overwegende, dat met ingang van 3 april 2018 het ontwerp wijzigingsplan 'Rompertweg 7, Rosmalen' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen';

gezien het voorstel met reg.nr. 8080685; met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

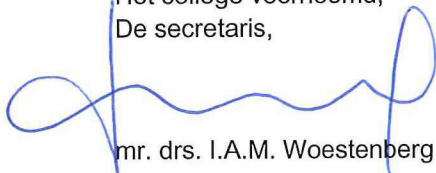
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusies tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. Het college verklaart de zienswijze van reclamant ongegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Rompertweg 7, Rosmalen'
2. Het college stelt het wijzigingsplan 'Rompertweg 7, Rosmalen' vast met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002392-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen wijzigingsplan 'Rompertweg 7, Rosmalen''. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002392-1401.dgn.

's-Hertogenbosch,
Het college voornoemd,
De secretaris,



mr. drs. I.A.M. Woestenberg

De burgemeester,



drs. J.M.L.N. Mikkers